RÉUSSIR LE MONTAGE D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE

De l'approche foncière à la définition du produit et l'analyse de l'équilibre financier

2 JOURS, 14 HEURES

IMMOBILIER ET LOGEMENT SOCIAL

CODE : IC03

Objectifs de la formation

Repérer les étapes clés du montage d'une opération immobilière

Identifier toutes les mesures à adopter pour minimiser les risques d'erreurs

Savoir apprécier l'économie générale d'un projet immobilier

Parmi nos formateurs

- **BOULANGER Julien**
  Président,
  STONE PROMOTION
- **VALÉRY Marc**
  Urbaniste-Architecte libéral - Gérant,
  ARCHURBAN INGENIERIE

Public concernés

- Promoteur immobilier ; Responsable de programme immobilier ; Monteur d'opération ; Gestionnaire de projets immobiliers ;

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 1 595,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 695,00 €HT

Une opération immobilière implique la mise en œuvre de nombreuses réglementations. Pour mener à bien une opération immobilière, tenir compte de cadre urbanistique et des normes d'urbanisme applicables au projet reste un fondamental : les lois Alur, Elan et divers décrets Macron, hiérarchiser les documents d'urbanisme, les SCOT, le PLH, le PLU, le SDC. Ils offrent un large choix de procédures à mettre en œuvre afin de réaliser un montage opérationnel. De plus, les opérations immobilières reposent sur un équilibre financier qui doit être maîtrisé.

Dans cette formation, notre expert vous apporte un éclairage des étapes clés du montage, des normes à

respecter, des méthodes à appliquer, des procédures à suivre pour mener vos opérations immobilières.

Maîtriser le nouveau cadre urbanistique à jour de la loi ALUR et de la loi Elan

- Déterminer les normes d'urbanisme applicables aux nouveaux projets
- Décrypter le cadre du RNU (Règlement National d'Urbanisme) au SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (plan local de l'habitat) au PLU intercommunal
- Intégrer les impacts des lois ALUR, ELAN et divers décrets MACRON
- Identifier les modes de construction et/ou d'aménagement
- Connaître la portée et les limites du certificat d'urbanisme opérationnel
- Cerner les incidences des réformes du droit de l'environnement ; la concertation et l'étude d'impact
- Faire le point sur le droit à construire, le permis à lotir et le permis de construire
- Quelles sont les autorisations connexes dont le permis de démolir

---

Apprécier la potentialité socio-économique d'un foncier

- Réaliser les études préliminaires, études de faisabilité
- Maîtriser le mécanisme du compte à rebours promoteur
- Savoir distinguer l'affectation différenciée et la péréquation financière
- Présentation d'un modèle et mise en pratique sous Excel
- La vente en bloc (VEFA) et l'art 55 de la loi SRU
- Comprendre les notions de surface de plancher, surface utile et de surface habitable
- Savoir apprécier et négocier la charge foncière admissible
- Appréhender le régime de droit commun (taxe d'aménagement)
- Le projet urbain partenarial (PUP)

Comment acquérir la maîtrise foncière : méthodes, moyens et procédures administratives

- Savoir négocier le mode contractuel d'acquisition
- Maîtriser les protocoles d'accords et les promesses de vente (PUV & PSV)
- Recenser les clauses essentielles des promesses de vente
- La dation en paiement (par l'exemple sur un bilan prévisionnel)
- La DIA, la préemption forcée et l'expropriation
- Marketing et définition du produit :
- Veille marché et études spécifiques sur projet (notions de « sortie » et rentabilité financière)
- Cahier des charges primaires (technique & commercial)

Analyser un bilan promoteur et ses équilibres financiers

- Quelle méthode de calcul de la charge foncière (exemple sur tableur)
- Comprendre le bilan prévisionnel à travers un exemple
- Qu'est-ce que le plan de trésorerie VEFA
- Maîtriser les équilibres financiers chez l'opérateur social (notion d'amortissement)
- Comprendre les effets de leviers, les ratios intermédiaires et le RTI
- Comment réaliser le « bouclage » opérationnel d'une opération immobilière
- Les pré accords de garanties financières (GFA)

- Les diverses taxes (pré-calcul) et les modes dérogatoires

Dates

Classe virtuelle	Paris
04-05/07/2024	04-05/07/2024
10-11/10/2024	10-11/10/2024
18-19/12/2024	18-19/12/2024

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

- **Modalités techniques FOAD:**

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.